

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2004

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

art. 11 L. 493/93

AMBITO "CORVIALE"

PROPOSTA 13A

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

3bis

AGOSTO 2004

SOGGETTO PROPONENTE

PIZZOLI COSTRUZIONI SPA

PIZZOLI COSTRUZIONI SpA

PROGETTISTA:

arch. STEFANO DEL TOSTO

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Ufficio di pianificazione e partecipazione Urbanistica - Roma Capitale
04 OTT. 2004
PROT. N. 12984

**PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
ART. 11 LEGGE 493/93**

AMBITO CORVIALE

PROPOSTA PROT. 2199/98

SCHEDA INTERVENTO

COMUNE	ROMA
MUNICIPIO	XV° PORTUENSE - ARVALIA
VIA	SEMPRONIANO
PROPONENTE	PIZZOLI COSTRUZIONI SPA
PROPRIETA'	IMM.RE VEGA SECONDA SRL
DISPONIBILITA' DELL'AREA	OPZIONE DI ACQUISTO
DATI CATASTALI	FG. 446 PART.LLE 5,9,10,11,12,13,14,19,20,464,485,39,40,41,46,47,264,478
SUPERFICIE LOTTO	MQ. 59370
DESTINAZIONE PRG PREVIGENTE	M3, M1, N, O
DESTINAZIONE PRU PREVISTA	E2 ESPANSIONE
DATI DI PROGETTO	INSEDIAMENTO DI RESIDENZE (MC. 20.800) E COMMERCIO (MC. 4160)
MORFOLOGIA DELL'AREA	QUADRILATERO DI FORMA TRAPEZIOIDALE, CON UN LATO COINCIDENTE CON IL LIMITE DELLA BORGATA IL TERRENO E' IN PENDENZA, CON LA QUOTA PIU' ALTA IN CORRISPONDENZA DEL LIMITE DELL'ABITATO'
INDICE TERRITORIALE PREVISTO	1,44 MC/MQ
SUPERFICIE AREE PUBBLICHE	51.140 MQ.
SUPERFICIE FONDIARIA	8.230 MQ.
INDICE FONDIARIO	2,93 MC/MQ
VOLUMETRIA PROPOSTA	24.160 MC.

ROMA, lì 7 agosto '04

PREMESSE

Nel **giugno** 1998 la **CDB Generale Costruzioni spa**, in qualità di proponente in quanto mandataria dei proprietari delle aree sulle quali veniva sviluppato il progetto, ha presentato al Comune di Roma, VI° Dipartimento – Ufficio Progetti Urbani – una proposta di intervento privata, articolata in due comparti di intervento (prot. 2199/98), in base alla pubblicazione da parte del Comune di Roma di un bando di confronto concorrenziale ai sensi dell'art. 11 della legge 493/93.

Il Comune di Roma, con deliberazione di Giunta n°4109/98, nominava una Commissione Tecnica Consultiva che esaminava le proposte e redigeva una graduatoria provvisoria degli interventi, che veniva riportata nella delibera di Giunta Comunale n° 1946/99.

Unitamente alla graduatoria, sono state trasmesse ai soggetti proponenti le prescrizioni cui adeguare le proposte per l'inserimento nel Programma Definitivo di Recupero Urbano.

La CDB Generale Costruzioni spa provvedeva ad adeguare gli elaborati di progetto ed a ripresentarli nel febbraio 2000.

In data 10 - 11 gennaio 2001 il Consiglio Comunale di Roma approvava con delibera n°14 il Programma Definitivo di Recupero Urbano "Corviale", inviandolo alla Regione Lazio per la convocazione della Conferenza dei Servizi preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma per la ratifica delle varianti urbanistiche al P.R.G.

Nel frattempo in data 19.12.01 la CDB Generale Costruzioni spa veniva dichiarata fallita e non poteva quindi rivestire la veste di proponente. La proprietà delle sue aree passava alla Immobiliare Vega Seconda srl, che provvedeva ad indicare quale nuovo soggetto proponente la Pizzoli Costruzioni spa, con la quale stipulava anche un preliminare di compravendita per la cessione delle aree.

Nelle more della convocazione della Conferenza dei Servizi, la Pizzoli Costruzioni spa e le signore Ferrini, proprietarie delle altre aree sulle quali era stata elaborata l'originaria proposta, decidevano di chiedere la scissione del progetto in due distinte proposte, 13A e 13B, in base ai comparti edificatori.

Tale richiesta veniva accolta e ratificata dalla Conferenza dei Servizi Decisoria del 19 maggio 2004 intercorsa tra Comune di Roma e Regione Lazio.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento è sita in Roma, nei pressi di Via Monte delle Capre, nella Borgata del Trullo ed in prossimità della zona di Corviale, nel territorio della XV° Circoscrizione ed è ricompresa nell'ambito del Piano di Recupero Urbano "Corviale-Trullo".

L'ambito in questione, dell'estensione di circa 790 ha, è interessato in larga misura dai PTP Valle del Tevere, Valle dei Casali e Torretta dei Massimi.

In questa zona, con una maglia stradale irregolare per disegno e per caratteristiche funzionali, sin dagli anni '50 si è andata sviluppando una tentacolare edificazione spontanea, che, a causa dell'orografia accidentata dei luoghi, accentua le disfunzioni insediative, tipologiche ed economiche dell'edilizia abusiva romana.

Una delle zone più rappresentative di questa urbanizzazione spontanea è individuabile nella vasta depressione ricompresa tra le località di Monte delle Capre a nord, Colle del Sole a sud, Via del Trullo ad ovest ed una serie di piccoli nuclei abitati ad est, insediati in ordine sparso nei pochi punti dove il terreno ha un andamento pianeggiante.

Attorno a questa superstite area libera, il Comune di Roma ha avviato importanti programmi di riqualificazione, come il Piano Particolareggiato n°21 "Monte delle Capre", i cui contenuti più importanti sono stati recepiti nel Piano di Recupero e nella presente proposta di intervento

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area in oggetto è una delle poche rimaste libere in un contesto completamente urbanizzato ed edificato: in particolare, come già detto, si trova all'interno di una vasta zona O di PRG.

Il progetto investe due aree, la prima, situata in località Monte delle Capre, si estende per circa 4,2 ettari, ricade parzialmente nel perimetro della zona O del P.P. n°21 ed è la sola che viene investita dall'edificazione, mentre la seconda è prossima a Colle del Sole, ha un'estensione di 1,7 ettari e sarà destinata a verde pubblico.

L'area di progetto è costituita da un quadrilatero a forma di trapezio, ha un'estensione di mq. 42037, si snoda con un andamento altimetrico irregolare ma possiamo distinguere tre parti con caratteristiche morfologiche ed antropiche distinte.

La prima, di andamento pianeggiante, posta ai margini dell'edificato abusivo di Monte delle Capre, mostra i primi segni di aggressione dell'abusivismo, al momento frenato soltanto da misure di protezione della proprietà. E' su parte di quest'area che verrà realizzato la volumetria edilizia prevista dalla proposta di intervento.

Il secondo tratto, una sorta di piccolo anfiteatro naturale che si apre ai bordi del precedente ambito, segue un andamento declinante, coperto da una fitta vegetazione boschiva nella parte a monte e costituisce un contesto di alto valore ambientale, peraltro protetto dal PTP della Valle dei Casali. Il terzo lembo costituisce l'inizio dell'ampia valle, che si estende ben oltre i confini di proprietà.

PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI - VINCOLI

La porzione dell'area più grande inclusa nel perimetro del P.P. n° 21 "Monte delle Capre" è destinata in parte a parcheggio e viabilità pubblica, in parte a servizi pubblici di quartiere e, in minima parte a verde pubblico. La parte residua era destinata secondo il PRG del Comune di Roma parte a zona M1 (attrezzature di servizi pubblici) e parte a zona N (verde pubblico).

La seconda area è ricompresa in piccola parte nel P.P. n° 21, mentre per il resto la destinazione prevalente di PRG è G3 (ex G4), con piccole porzioni destinate a zona F1.

L'area grande è inclusa nel perimetro della Riserva Naturale della Valle dei Casali, ma l'edificato viene realizzato esclusivamente nella parte sottoposta al solo vincolo di Tutela limitata

L'area non è gravata da altri tipi di vincolo ambientale e/o paesistico e/o culturale.

IL PROGETTO URBANISTICO

Il progetto si sostanzia in due operazioni distinte ma aventi scopi convergenti:

- a) la realizzazione nella parte a monte, nel tratto maggiormente degradato dell'area antistante l'edificato abusivo di Monte delle Capre, di edilizia residenziale e per servizi commerciali in ragione di una previsione di cubatura inferiore a quella ammessa per servizi pubblici di quartiere dal P.P. 21;
- b) la "restituzione" al P.P. 21 delle aree a standard, sottratte a seguito della precedente operazione, destinando all'espansione del verde il secondo complesso di aree poste in prossimità dell'attuale Via Bosco degli Arvali.

L'edificazione, realizzata nella parte prospiciente la borgata, serve a "chiudere" la porta all'espansione dell'abusivismo, mentre la permeazione dell'edificato con le zone a verde pubblico e privato rappresentano il tessuto connettivo dei servizi pubblici e privati tra il nuovo nucleo e la confinante borgata.

Costruendo i margini dell'insediamento, il progetto da un lato ridisegna la morfologia dell'edificato, impedisce l'ulteriore consumo di suolo e realizza una scena urbana dotata di senso e riconoscibilità; dall'altro definisce e consente la realizzazione concreta di una serie di polarità e di interventi indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi del Programma di Recupero Urbano.

L'intervento proposto, rispettando la consistenza edilizia media dell'intorno, si propone di completare il fronte sulla valle del Bosco degli Arvali, attualmente formalmente irrisolto.

Posto alla sommità del clivo che caratterizza l'area esso si pone come un sistema edilizio complesso costituito da due distinti corpi di fabbrica, uno aperto verso l'abitato e l'altro aperto verso la vallata, a raccogliere il verde in una specie di anfiteatro.

Il rapporto tra il nuovo edificio ed il prospiciente nucleo abitato è mediato da una fascia di verde lungo la viabilità locale che si apre poi in uno spazio triangolare a mo' di piazza di quartiere.

La proposta di intervento si attua in un'area esterna agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e ricade quindi in quanto previsto dal punto e) dell'art. 9 del Bando di Confronto Concorrenziale, con recepimento della normativa della zona F1 di PRG, mentre la zona assumerà la destinazione di PRG delle zone limitrofe. La destinazione di PRG dell'area cambierà quindi da O a E2 - espansione.

